Bijlagen bij de regels

TAM-IMRO omgevingsplan “Hoofdstuk 22b Gestelstraat 2 Helvoirt”

Bijlage 1. Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2. Overzicht te slopen opstallen en verharding
Bijlage 3. Lijst van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 4. Beeldkwaliteitsplan

Landschapsplan voor het landschappelijke inpassingsplan Molenstraat en Gestelstraat 2, Helvoirt.

Dit landschapsplan is onderdeel van het plan voor de realisatie van 2 ruimte voor ruimte kavels (maximaal 4 woningen) op de hoek Molenstraat/Gestelstraat en onderdeel van de omzetting van de agrarische bedrijfswoning Gestelstraat 2 naar burgerwoning.

De grootste kwaliteitsverbetering landschap als gevolg van dit plan vindt plaats in het Helvoirts Broek waardoor dit plan een belangrijke ontbrekende schakel in het Natuurnetwerk van agrarisch perceel naar natuurperceel wordt omgezet.
Voor de benodigde landschappelijke inpassing van de woningen en de landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt aansluiting gezocht bij de systematiek van de groene kamers die is beschreven in deel B van de Structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren. Ook sluiten het landschapsplan aan bij de Groenvisie gemeente Vught 2023-2033 en de Ontwerp omgevingsvisie van de gemeente Vught 2023-2033.

De Groene Kamers

Tussen de Margriet, Helvoirtsche heide en het Hengstven ligt centraal in de gemeente Haaren het gebied dat in de Structuurvisie is aangeduid als 'De Groene Kamers'.
Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid, ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast.

Het plangebied wordt ingepast in het ruimtelijke casco (de groene kamer) van de Molenstraat, de Hoge Raam, de Antwerpse baan en de Gestelstraat.



Illustratie groenkamer
(bron: structuurvisie gemeente Haaren deel B)



Schets van verkavel
(Bron gemeente Vught, ruimtelijkeplannen.nl bewerkt bureaumarco)

Uitgangspunten uit de structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren zijn voor dit plan zijn het behoud en versterken van de kleinschalige openheid/het halfopen landschap van de groene kamers door onder andere.:

- Gevarieerd landschaps- en bebouwingsbeeld met een afwisseling landschap van open en besloten delen;
- Het casco van de groene kamers wordt gevormd door wegen met tweezijdige laanbeplanting;
- Binnen het casco een verfijning met landschapselementen als houtwallen, bospercelen, boomteeltpercelen en erven met beplanting. Gemengd gebruik agrarische gronden als weiland, akker en voor de boomteelt;

- Bebouwing geclusterd per perceel met wisselende groene erfinrichting (open erven, hagen en heggen, bosschages en bomen);
- Bebouwing gesitueerd aan oude ontsluitingswegen in linten, geclusterd in kleine buurtschappen en solitair;
- Aanleg van nieuwe lineaire beplantingselementen/laanbeplanting ter versterking van het casco van de groene kamers;
- Ontwikkelingen per groene kamer landschappelijk inpassen met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen.

De percelen op de hoek Molenstraat/Gestelstraat worden landschappelijk ingepast op een wijze die past bij de uitgangspunten van De Groene Kamers.

Het bebouwingscluster is gelegen aan een oude ontsluitingsweg van de Molenstraat. Het toevoegen van woningen ten zuiden van de Gestelstraat en ten westen van de Molenstraat sluit aan op de oude bebouwingsconcentratie en past logisch in het landschap.
De locatie sluit aan bij de bestaande bebouwing langs de Molenstraat. De westzijde van de weg kent rond de aansluiting tussen de Gestelstraat en de Molenstraat al een concentratie van bebouwing. De nieuwe bebouwing ligt terug en is zo gesitueerd vanwege de geluidsbelasting op de woningen door de Molenstraat . Er blijft ruimte tussen het meest zuidelijke nieuwe kavel en het perceel van Molenstraat 18 om het ritme van de bebouwing en open stukken te behouden. Tevens blijft zo een zichtlijn open naar het hart van de groene kamer.
Er ontstaat een compact cluster van bebouwing rond de aansluiting van beide straten en een logische en duurzame begrenzing van het bebouwingscluster. De openheid naar het Helvoirts Broek wordt niet aangetast. Door de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op het coulisselandschap. De bestaande groenstructuren nemen de bebouwing gemakkelijk op in het landschap. De ontsluiting van de percelen vindt plaats op de Molenstraat op een manier die aansluit bij de ontsluiting van de bestaande bebouwing. Via een gezamenlijk erf, met een mogelijkheid voor overdekt parkeren. De woningen kennen aan de westkant een brede groenstrook om de overgang naar de groene kamer vorm te geven, hierin is tevens de wateropvang van de percelen gesitueerd (in de vorm van een Wadi/greppel). In het weiland is een spuitvrije zone opgenomen.

Het gaat bij dit plan om 2 ruimte voor ruimte titels waarbij mogelijk gebruik wordt gemaakt van de provinciale regeling om van twee ruimte voor ruimte titels voor grote woningen, 4 kleinere woningen te bouwen. Het is wenselijk om deze flexibiliteit in het plan op te nemen om de ontwikkeling flexibel in de markt te kunnen zetten.
Voor dit plan betekend dit dat deze flexibiliteit niet mag leiden tot een woningbouwontwikkeling die niet past bij de maat en schaal van de woningen die al aanwezig zijn in dit bebouwingscluster aan de Molenstraat
Daarom is een beeldkwaliteitplan opgesteld om deze kwaliteit te garanderen, het beeldkwaliteitplan bestaat uit een tekstuele en visuele toelichting van de beoogde beeldkwaliteit.

De opsplitsing van de 2 ruimte voor ruimte titels in eventueel 4 kleinere kavels (of een ander variant) heeft, doordat het bouwvolume niet toeneemt, geen invloed op de landschappelijke inpassing van het cluster.

Binnen het casco vormt de collectieve groenstrook, die wordt ingevuld met een houtwal, een verfijning in de kamer en zal als overgang dienen van de tuinen van de woningen naar het agrarische landschap. Vanuit de Gestelstraat blijft een gebied open tussen het voormalige agrarisch bouwblok en de nieuwe kavels.
De open ruimte in deze groene kamer is onder andere de huiskavel van het agrarische bedrijf aan de Molenstraat 20 en wordt gebruikt voor de weidegang. Het gebruik sluit aan bij het gewenste

gevarieerde beeld van de kamers en is onderdeel van de principes van de carrousel van natuurontwikkeling rond het Helvoirt Broek, waar dit plan onderdeel van is.
Hiermee wordt voldaan aan de op de locatie van toepassing zijn de uitgangspunten die zijn beschreven in de structuurvisie voor dit landschapstype.

De Groenvisie gemeente Vught 2023-2033 .

In de Groenvisie Gemeente Vught gaat vooral om het stimuleren en versterken van de biodiversiteit, het klimaat, de identiteit, gezondheid en samenwerking
Met name de thematische benadering mbt groenstructuur, biodiversiteit en identiteit zijn direct van toepassing op deze ontwikkeling en hebben een directe relatie met de effecten van deze ontwikkeling op het landschap. Als het gaat om klimaat, gezondheid en samenwerking zijn de relatie en effecten wat indirecter.

Groenstructuur

"De huidige groenstructuren beschermen, behouden, verbinden en versterken wij. Nieuwe groenstructuren richten we toekomstbestendig in."
De beleidspunten die volgen uit de groenstructuur zijn:
• Groen is een sturend principe bij planvorming.
• We stellen een groennorm vast van minimaal 100 m2 groen per woning bij de bouw van nieuwe woningen om voldoende openbaar groen te waarborgen.
• Wanneer structuurbepalend en beeldbepalend groen niet behouden kunnen worden, moet gelijkwaardig groen worden teruggebracht.
• Overig groen moet ook gecompenseerd worden door gelijkwaardig groen of door een bedrag in het groenfonds.
• We leggen belangrijke natuurlijke landschapselementen vast in een duurzame (groen)structuur die wordt beschermd.
De plan ontwikkeling en het ingang zetten van de carrousel, de effecten op het Helvoirts Broek, het gebruik maken van ruimte voor ruimte kavels (waardoor elders in Brabant kwaliteitsverbetering plaatsvindt) en de landschappelijke inpassing van het plan leveren direct en concreet op 3 schaalniveaus een bijdrage aan de ambities uit de Groenvisie gemeente Vught 2023-2033.

Biodiversiteit

De beleidspunten voor het behouden, versterken en stimuleren van de biodiversiteit zijn:
• Meer gebiedseigen soorten te gebruiken bij (her) inrichtingen.
• Gerichte (ecologische) beheermaatregelen uitvoeren voor vastgestelde doelsoorten.
• De weerstand tegen een natuurlijk beeld te verminderen door onze bewoners voor te lichten.
• De resterende ecologische verbindingszones in de gemeente aan te leggen

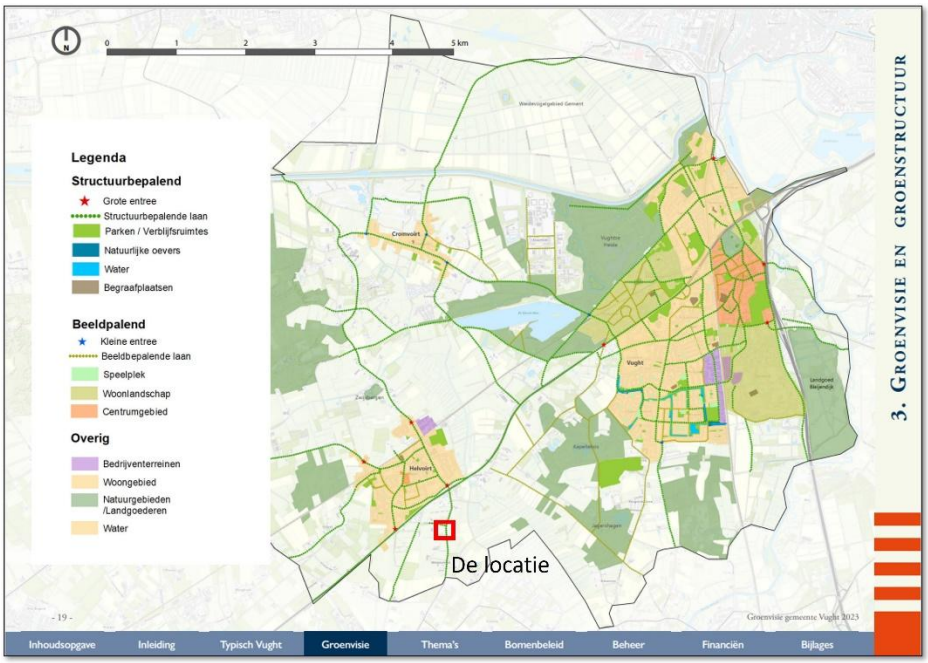
De planontwikkeling draagt op 3 schaalniveaus een bij aan het verstreken van de biodiversiteit, door het ingang zetten van de carrousel, en de positieve effecten daarvan op het Helvoirts Broek, door het gebruik maken van ruimte voor ruimte kavels (waardoor elders in Brabant kwaliteitsverbetering plaatsvindt) en door de landschappelijke inpassing. Versterking van de biodiversiteit in de directe omgeving van het plan door de verschillende landschapselementen, en in het Helvoirts Broek door het versterken van de ecologische verbindingszone en het uitbreiden van het natuur areaal in het beekdal.

Identiteit

Helvoirt heeft haar naam te danken aan de ligging. Het dorp ontstond middenin een moerassig gebied, rondom een ondiepe doorgang (de huidige Torenstraat). Een ander woord voor ondiepe doorgang was 'voirt'. En het moeras werd ervaren als de 'hel'. Vandaar de naam Helvoirt. Het moerasgebied werd het Helvoirt Broek genoemd, Broek is een andere benaming voor een laag stuk

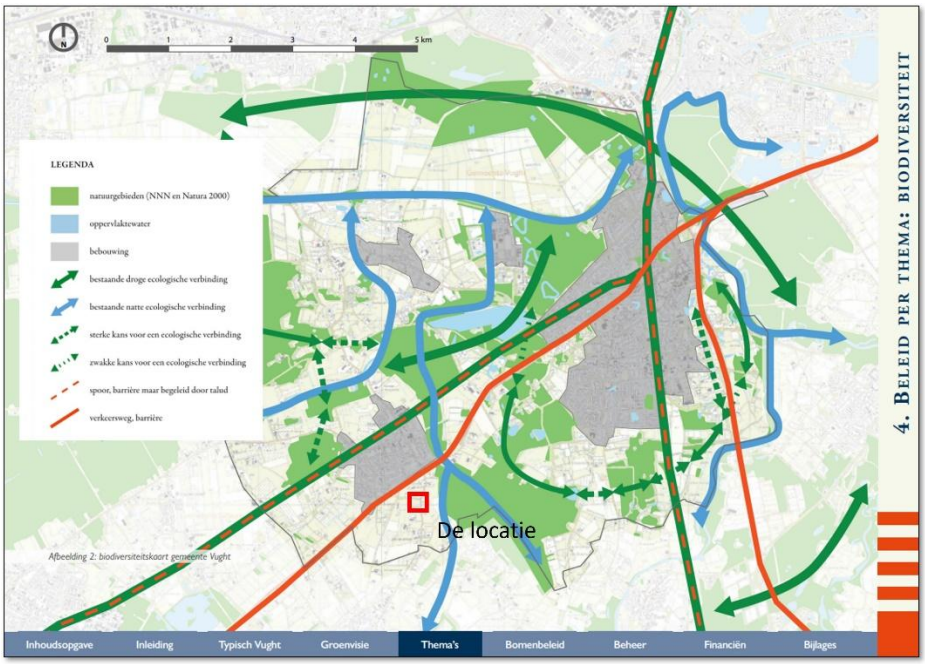
land dat regelmatig overstroomt. De moerassen en plassen van het Helvoirt Broek zijn rond 1900 drooggelegd. Daarna breidde het dorp Helvoirt verder uit. Begin 1900 telde het twaalfhonderd inwoners, nu bijna vijfduizend. In 1994 werd het Helvoirts Broek omgevormd tot een natuurgebied grotendeels in het bezit van het Brabants Landschap. Andere natuurgebieden zijn de Helvoirtse heide en de beekdalen van de Broekleij en de Raamsche Loop. Ook de bijzondere kerken, landgoed Zwijnsbergen en een aantal monumentale villa's en boerderijen maken van Helvoirt een unieke plaats.

De plan ontwikkeling draagt in sterke mate bij aan de versterking van het Helvoirts Broek een beweging die vanaf 1994 is ingezet. Met dit plan wordt weer een deel van die ambitie wordt gerealiseerd.



Structuurkaart Groenvisie gemeente Vught 2023-2033 (bron gemeente Vught)

De locatie ligt aan een structuur bepalende laan in het plan wordt daar rekening mee gehouden met de positionering van de uitrit en de noordelijke structuurbepalende laan wordt behouden en beschermd.

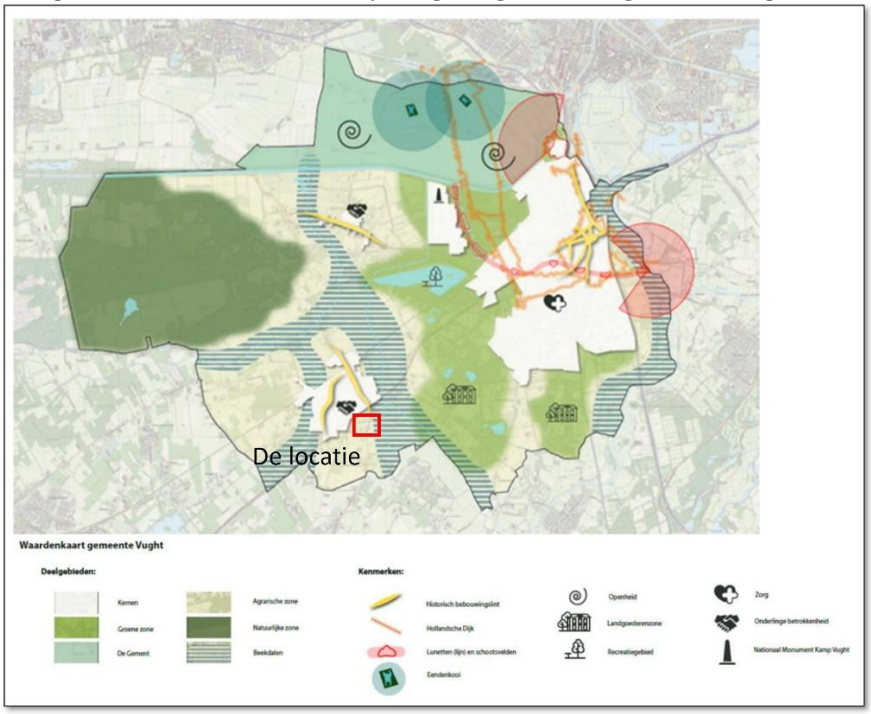


Thema kaart Groenvisie gemeente Vught 2023-2033 (bron gemeente Vught)

De totale ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de natte ecologische verbinding door het effect van de grondruil op het Helvoirts Broek.

Ontwerp omgevingsvisie van de gemeente Vught 2023-2033

Het gebied wordt in de ontwerp omgevingsvisie aangeduid als agrarische zone.



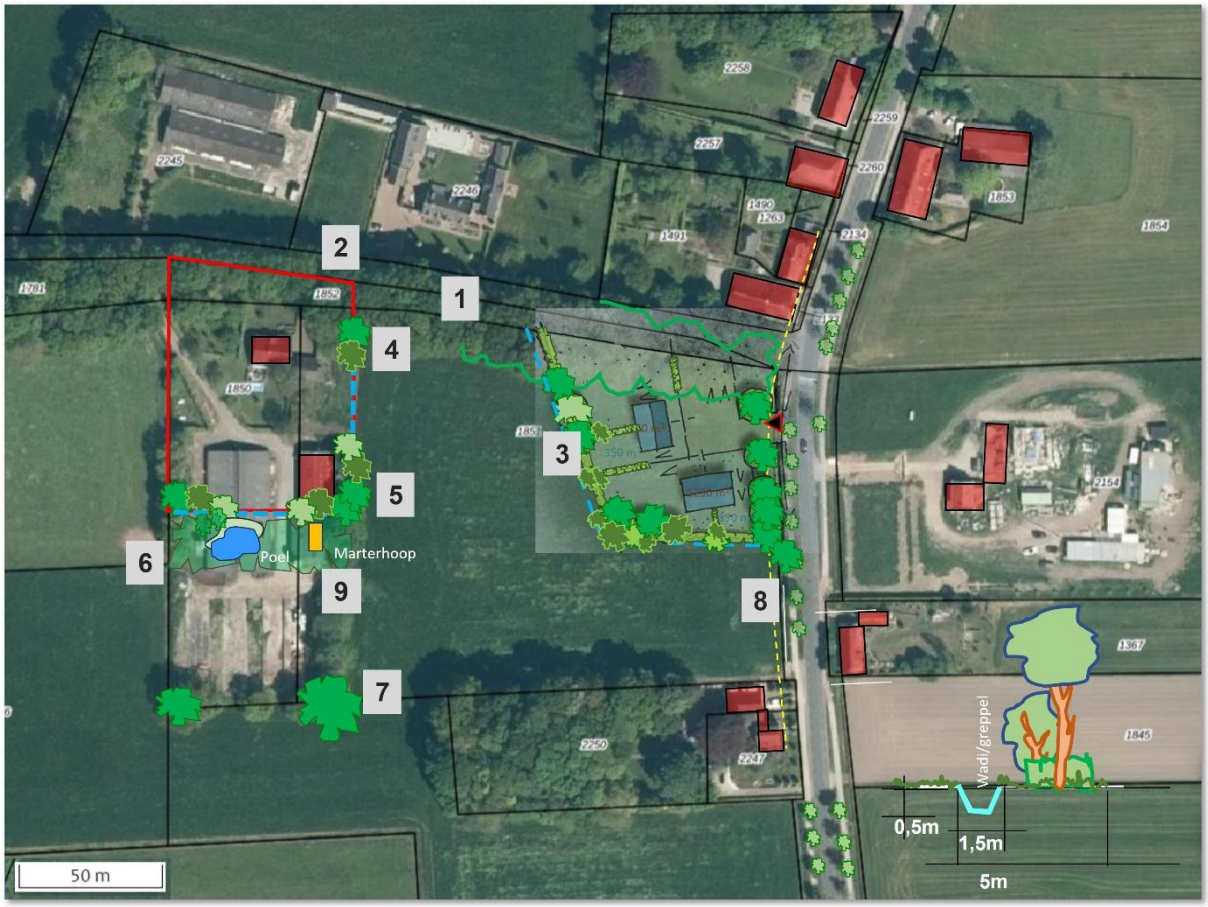
Waarde kaart **(bron ontwerp omgevingsvisie gemeente Vught)**

De agrarische zone is een afwisselend gebied met veel verschillende functies. Er zijn ook veel cultuurhistorische waarden, zoals zandpaden, bolle akkers, houtwallen. Er zijn hoge natuurwaarden, bijvoorbeeld in de beekdalen. Er is ruimte voor gezonde (agrarische) bedrijven die op de toekomst zijn voorbereid. De ambitie van de gemeente Vught is het versterken van de waarde van het gebied vanuit het standpunt van natuurbescherming. Er komen veilige en aantrekkelijke routes voor fietsers vanuit Vught, Helvoirt en Cromvoirt, regionale fietsroutes en meer recreatieve routes. We geven ruimte aan woningbouw in woningbouwconcentraties die landschappelijk worden ingepast. Daarbij zijn water en bodem sturend.

Deze hele ontwikkeling draagt bij aan de uitgangspunten van de visie door dat carrousel van natuur ontwikkeling rond het Helvoirts broek ontwikkelingen op gang brengt die het beekdal en het Helvoirts Broek verstreken. En door het stopen van het agrarische bedrijf komt er een grondruil opgang die naast natuur ontwikkeling in het Helvoirts broek, het huiskavel van het nabijgelegen agrarische bedrijf vergroot waardoor meer weide gang mogelijk is. Hierdoor staan er meer en vaker koeien in de wei wat het gebied op zijn beurt weer recreatief aantrekkelijker maakt. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente Vught.
Door in het inpassingsplan in te zetten op het versterken en beschermen van bestaande houtwallen en groen elementen in het landschap en het aanbrengen van nieuwe structuren draagt het bij aan de gemeentelijke ambities.

Het landschapsplan

Binnen het casco worden verschillende landschapselementen toegevoegd zoals houtwallen, heggen en solitaire bomen.



Schema Landschappelijke inpassing (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door Bureaumarco)

De landschappelijke inpassing bestaat uit 8 ingrepen.

Eén: De eerste ingreep is het handhaven van bomen en onder beplanting in de bestaande groenstrook ten zuiden van de Gestelstraat, een waardevolle en oude bosstrook die het beeld van de kamer aan de noordkant bepaald. Deze wordt in zijn huidige vorm gelaten. Door het in stand houden van deze bomenstructuur wordt een relatie aangegaan met de Molenstraat, de variatie in open en gesloten behouden en het kamer principe versterkt. Deze ingreep sluit aan op de ambitie: We behouden en herstellen boomstructuren en leggen waar mogelijk nieuwe aan.



Foto Bosstrook aan de Gestelstraat (bron: Google Maps, bewerkt)

Twee: De tweede ingreep is het handhaven van een haag links en rechts van de inrit van de voormalige agrarische woning zodat de rest van de houtwal langs de Gestelstraat wordt beschermd.



Foto van de bestaande inrit met haag (bron: Google Maps, bewerkt)

Drie: Aan de westzijde van de nieuwe percelen wordt een collectieve groenstrook aangelegd. De strook wordt ingevuld met een houtwal, een verfijning in de kamer en dient als overgang van de tuinen naar het agrarische landschap. Deze houtwal is vijf meter breed en bestaat uit een gemengd struweel van Vlier, Meidoorn, Sleedoorn, Vuilboom, Hulst en Lijsterbes en een wadi voor de waterberging. Op de overgangen van het ene perceel naar het andere wordt een diversiteit aan bomen aangeplant. Hierdoor wordt het kamereffect versterkt.
De kamer krijgt een gemengde groene wand door de diversiteit in de houtwal en door de verschillende soorten bomen. Door de plaatsing van de bomen op de perceelovergangen blijft er voldoende openheid in de groenstrook zodat dat de tuinen niet in zijn geheel in de schaduw komen te liggen. Het afplanten met een te dikke groenstrook (door bijv. drie plant rijen) is niet wenslijk omdat vanuit de woning en de tuin ook de relatie met het landschap moet blijven bestaan. Daarnaast is de zichtbaarheid van deze zijde van de percelen beperkt door de noordelijke houtwal en door de maat van de kamers waardoor de overkant beperkt zichtbaar is.



Voorbeeld van wilde haag/houtwal (bron: stichting vitaal platteland Harderberg)

Vier: De oostzijde van de kavel van de voormalige boerderij is nu nog open en wordt aangeplant met drie bomen, deze staan ruim uit elkaar waardoor het geen hinder oplevert voor vleermuizen of andere soorten rond om de voormalige agrarische bebouwing. Dit is onderdeel van de landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoning. Door deze vorm van landschappelijke inpassing wordt de overgang van het opengebied naar het huiskavel verzacht, zonder het in zijn geheel te verstoppen (door een dichte houtwal) of vanuit de woning het zicht op het landschap te ontnemen. De bomen vormen voor de erf soorten op de huiskavel de overgang naar het open landschap. Door het aanbrengen van dit soort groenelementen ontstaat er meer gradiënt in het landschap wat de ecologische waarde vergroot en de noordelijke houtwal verbind met de landschappelijke structuren en groen elementen in de kamer.



Beeld afplanten boerderij (bron: Google Maps, bewerkt door Bureaumarco)

Vijf: De huidige houtwal van het voormalige agrarische perceel heeft geen formeel beschermde status. De houtwal is ooit aangelegd als onderdeel van de aankleding van de huiskavel en mag zonder vergunning gekapt worden. Op deze manier krijgt de houtwal wel een beschermde status als onderdeel van het landschapsplan en kan vanuit de Groenvisie Vught aangedragen worden als Structuurbepalend groen (SBG). Hier worden nog twee extra bomen aangeplant om de hoek van het perceel landschappelijk te versterken en te markeren, de bomen zijn een aanvulling op de bestaande bomen Dit is onderdeel van de landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoning.

Zes: Het nieuwe perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning, dat ontstaat na het slopen van de stallen en het weghalen van de voederkuilen, wordt afgeplant met een houtwal die bestaat uit verschillende nieuwe delen en deels een bestaande houtwal (zonder status nieuwgroen/vrij-groen). Deze houtwal wordt aangevuld en krijgt een beschermde status als onderdeel van het landschapsplan. Er blijft een opening in de zuidzijde van het perceel om de relatie tussen de voormalige boerderij en het landschap te behouden. Dit is onderdeel van de landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoning. De aan de zuidkant van de houtwal wordt een poel gesitueerd en daarom heen een ruime groenzone die vrij is van agrarisch gebruik . Met een oppervlak van ± 1800 m2 (60 breed en 30 diep). Om deze groene zone ligt een spuitvrije zone aan de oost en westkant van 50 m en aan de zuidkant 20m .

Zeven: De open ruimte in deze groene kamer is onder andere de huiskavel van Molenstraat 20 en wordt gebruikt voor de weidegang. Het gebruik sluit aan bij het gewenste gevarieerde beeld van de kamers. Om de openheid sterker te maken wordt een deel van de oude houtwal rond de voerkuilen van de voormalige boerderij weggehaald op één solitaire boom na. Zo ontstaat er een bredere doorkijk de groene kamer in. De solitaire boom geeft maat en schaal aan de ruimte. Dit is onderdeel van de landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoning. Dit wordt herhaald bij de westhoek van de voerkuilen. Het is wenselijk deze dan een monumentale of landschappelijk waardevolle status te geven.



Beeld van zicht in de groene kamer (bron: Google Maps, bewerkt door Bureaumarco)

Acht: Aan de zuidkant van de percelen van de nieuwe woningen wordt een stevige haag gesitueerd om de privacy van het perceel van Molenstraat 18 te garanderen, te voorkomen dat er een schutting wordt gebouwd en het kamereffect te versterken.

Negen: Aan de zuidzijde van het nieuwe perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning, dat ontstaat na het slopen van de stallen en het weghalen van de voederkuilen, wordt op de groene zone van ± 1800 m² een marterhoop gerealiseerd. De hoop ligt ten oosten van de poel op een beschutte plek achter de te handhaven schuur. Er bestaan twijfels over de aanwezigheid van een steenmarter in de schuur, het slopen van de schuur is mogelijk te beschouwen als aantasting van een rust- en verblijfplaats, daarom wordt er marterhoop aanlegt op een geschikte beschutte plek op het terrein achter de schuur. Met als doel het verleiden van een evt. steenmarter om deze te gaan gebruiken als verblijfplaats i.p.v. de schuur.

De materhoop wordt als volgt opgebouwd:



Beeld van de stapsgewijze opbouw van een materhoop ***(bron Buitenmeesters.nl)***

Met dit landschapsplan wordt voldaan aan de op de locatie van toepassing zijnde uitgangspunten die zijn beschreven in de structuurvisie voor dit landschapstype en voldoet het aan de ambities en uitgangspunten uit de *Ontwerp omgevingsvisie gemeente Vught 2023-2033*.


Nieuwe grens perceel
±900m2
±270m2
Te slopen stallen
1170m2
±500m2
Te slopen voederkuilen

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen
De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG[1]. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden
In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype
Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk[2] of een vergelijkbaar omgevingstype. Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied[3], dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging

[1] Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

[2] Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

[3] Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied

nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid
In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder en als zodanig zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

Kolom met richtafstanden voor gevaar
In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

---

worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie
Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking
Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.
Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten
In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder
De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'
De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'
De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in plano-

logisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen
De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
16	12	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20		-											
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
74	77, 78, 80tm82	-											
74	77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		

Beeldkwaliteitsplan Ruimte-voor-ruimte woningen op de hoek Molenstraat/Gestelstraat in Helvoirt



(Bron Hoogster architecten.nl)



(Bron leenders architecten en ingenieurs).

1.1. INLEIDING

Dit Beeldkwaliteitplan maakt deel uit van de toelichting van de wijziging van het omgevingsplan voor de locatie op de hoek Molenstraat/Gestelstraat in Helvoirt. De wijziging van het omgevingsplan moet de bouw van maximaal 4 ruimte voor ruimte woningen mogelijk maken. Tevens wordt daarmee mogelijk gemaakt het stoppen van het agrarische bedrijf op het perceel Gestelstraat 2, het vergroten van de huiskavel van het veeteeltbedrijf op Molenstraat 20 en de natuurontwikkeling (door de carrousel) in het Helvoirts Broek.

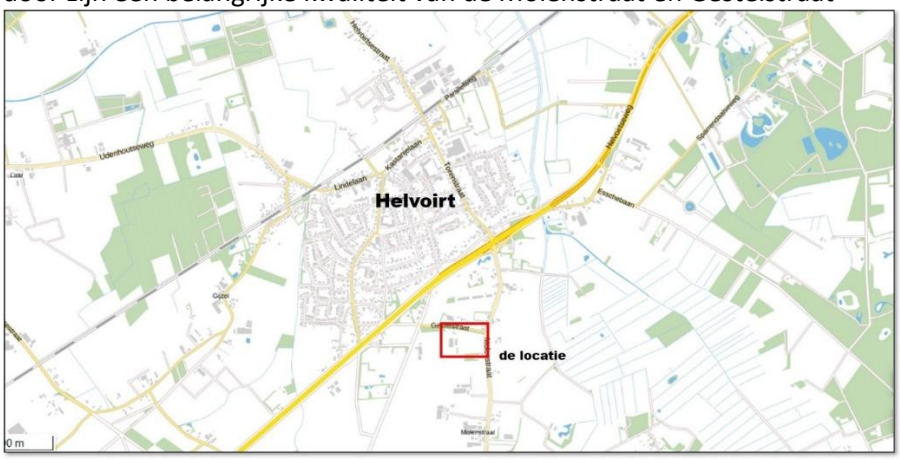
Het plangebied is nu een weiland in de hoek van de Molenstraat-Gestelstraat net buiten de kern van Helvoirt. Door het stopen van de bedrijfsactiviteit van het veeteeltbedrijf aan de Gestelstraat komen gronden vrij die een ruiling van gronden op gang brengt die uiteindelijk leiden tot het versterken van de huiskavel van het bedrijf aan de Molenstraat 20. En als belangrijkste het wordt mogelijk agrarische gronden in het Helvoirts Broek om te zetten naar natuur als de ontbrekende schakel in het NatuurNetwerk in het Helvoirts Broek. De grootste kwaliteitswinst van dit plan zit dus in het herstellen van het NatuurNetwerk (provincie Noord-Brabant) en uitvoering geven aan dit deel van het gebiedsplan van de Duinboeren.
Onderdeel van het juridisch kader dat deze kwaliteitsslag mogelijk moet maken is een Beeldkwaliteitplan voor de nieuw te bouwen ruimte voor ruimte woningen.
Het gaat bij dit plan om 2 ruimte voor ruimte titels waarbij mogelijk gebruik wordt gemaakt van de provinciale maatwerkregeling om van twee ruimte voor ruimte titels voor grote woningen, om te zetten naar 4 kleinere woningen of een variatie daarop. Het is wenselijk om deze flexibiliteit in het plan op te nemen om de ontwikkeling flexibel in de markt te kunnen zetten. Deze flexibiliteit is gewenst omdat de andere ontwikkelingen afhankelijk zijn van het slagen van dit onderdeel van de ontwikkeling en omdat de behoefte in de woningmarkt en in de gemeente vooral bestaat uit kleinere meer betaalbaardere woningen i.p.v. dure villa's.
Voor dit beeldkwaliteitsplan betekent dit dat deze flexibiliteit niet mag leiden tot woningbouw ontwikkeling die niet past bij de maat en schaal van de woningen die al aanwezig zijn in dit bebouwingscluster aan de Molenstraat
Dit Beeldkwaliteitplan bestaat uit een tekstuele en visuele toelichting van de beoogde beeldkwaliteit.



De verkavel *(bron gemeente Vught)*

1.2. HET PLANGEBIED

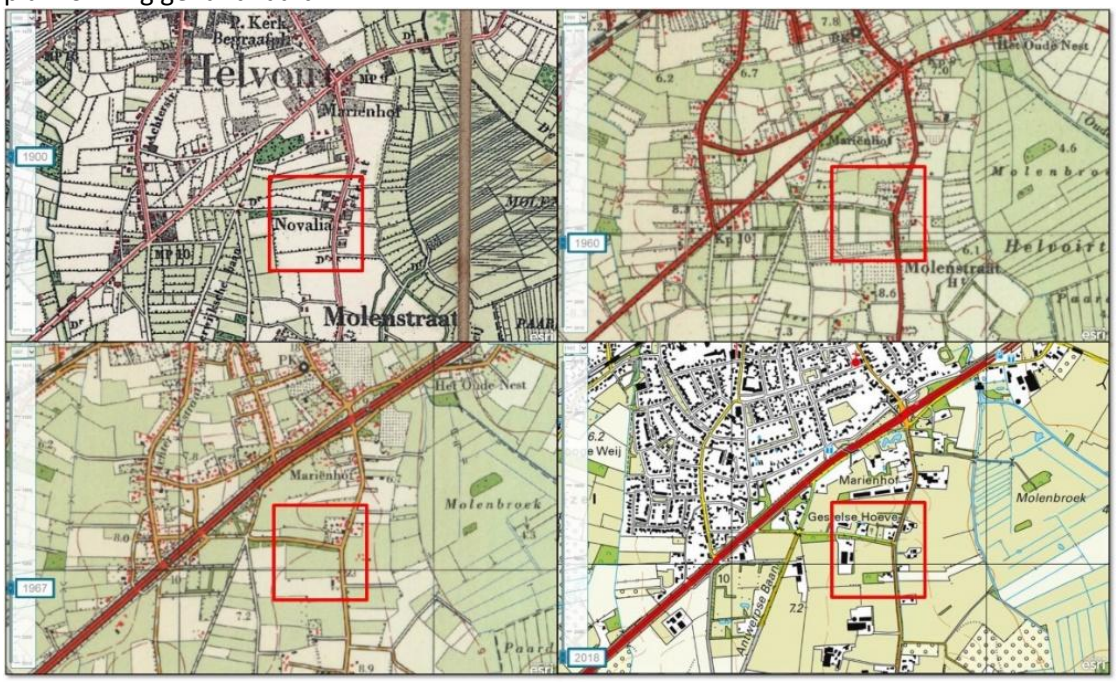
De locatie voor de woningbouw ligt ten zuiden van de kern Helvoirt in het buitengebied van de gemeente Vught. Het plangebied en de omgeving van de Gestelstraat en Molenstraat maken deel uit van een gemengd gebied waarin met name agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en woonfuncties elkaar afwisselen. De openheid en de relatie met het landschap tussen de bebouwing door zijn een belangrijke kwaliteit van de Molenstraat en Gestelstraat



Ligging van de locatie *(bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door Bureaumarco)*

Een analyse van de kaartbeelden van de site Topotijdreis laat zien dat van ver voor 1900 tot ongeveer 1967 er bij de aansluiting van de Gestelstraat en de Molenstraat altijd een bebouwingsconcentratie is geweest. Na 1967 wordt er veel gesloopt en vindt de verdichting plaats op de Gestelstraat en het noordelijk deel van de Molenstraat.

Door de afwisseling van open en gesloten bebouwingswand aan de beekzijde van de Molenstraat blijft het beekdal vanaf het lint van de Molenstraat ervaarbaar.
De Gestelstraat heeft aan de zuidzijde een brede (oude) bosstrook. Die bosstrook blijft in de planvorming gehandhaafd.



Kaartbeelden uit 1900, 1960, 1967 en 2018 *(bron: topotijdreis.nl, bewerkt door Bureaumarco)*

De bebouwing in de bebouwingsconcentratie en de bebouwing aan het lint van de Molenstraat is gevarieerd, maar het beeld van de bebouwingsconcentratie wordt vooral bepaald door langgevel boerderijen parallel aan en op korte afstand van de Molenstraat staan.

1.3. BESTAANDE SITUATIE

De locatie ligt ten zuiden van de kern Helvoirt in het buitengebied van de gemeente Vught.
De bebouwingsconcentratie is gelegen op de plek waar de Gestelstraat aansluit op de Molenstraat, de Gestelstraat wordt aan de zuidzijde begeleid door een robuuste bosstrook, die de rand vormt van de groene kamer, die zal worden gehandhaafd in het plan.
De houtwal begeleidt de hele zuidkant van de Gestelstraat en is al zeer oud, op de locatie is de strook gemiddeld 10m diep en heeft een oppervlakte van 2500 m2. De halfopen bosstrook bestaat voornamelijk uit eiken met halfopen onderbegroeiing.

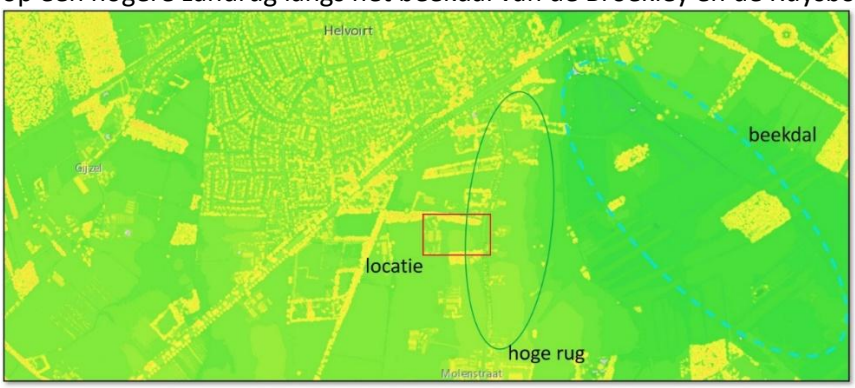



Beeld van de Gestelstraat en de houwtwal (bron: Google Maps)

De bebouwing hier in het bebouwingscluster is gevarieerd, maar het beeld wordt vooral bepaald door enkele langgevelboerderijen

In het plangebied ligt ook het perceel Gestelstraat 2, een veehouderij die als onderdeel van het plan en de carrousel voor natuurontwikkeling in het Helvoirts Broek zal worden omgevormd. Op die locatie zullen binnen het bouwblok de grote stal en de jongveestal worden gesloopt. De bedrijfswoning (circa 140 m²) met een garage (circa 50 m²) wordt getransformeerd tot een burgerwoning. Omdat er niets wordt toegevoegd is dit deel van het plan niet relevant voor het Beeldkwaliteitplan.

De Gestelstraat is een zijstraat van het lint van de Molenstraat. Het lint van de Molenstraat is gelegen op een hogere zandrug langs het beekdal van de Broekley en de Ruysbossche Loop.



Hoogtekaart met locatie, Molenstraat en beekdal (bron: ANH.nl)

De Molenstraat begrenst de oostzijde van de locatie en bestaat uit een doorgaande verbindingsweg tussen de kernen Helvoirt en Haaren. Een weg met aan beide zijden bomen, vrijliggende fietspaden en verschillende bushaltes.



Beeld van de entree van de Gestelstraat (bron: Google Maps)

Het landschap ten zuiden van de Gestelstraat en ten westen van de Molenstraat is een coulisselandschap waarin open weides, bosstroken en houtwallen rond bebouwing elkaar afwisselen. Dit worden in de Structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren, de Groene Kamers genoemd.



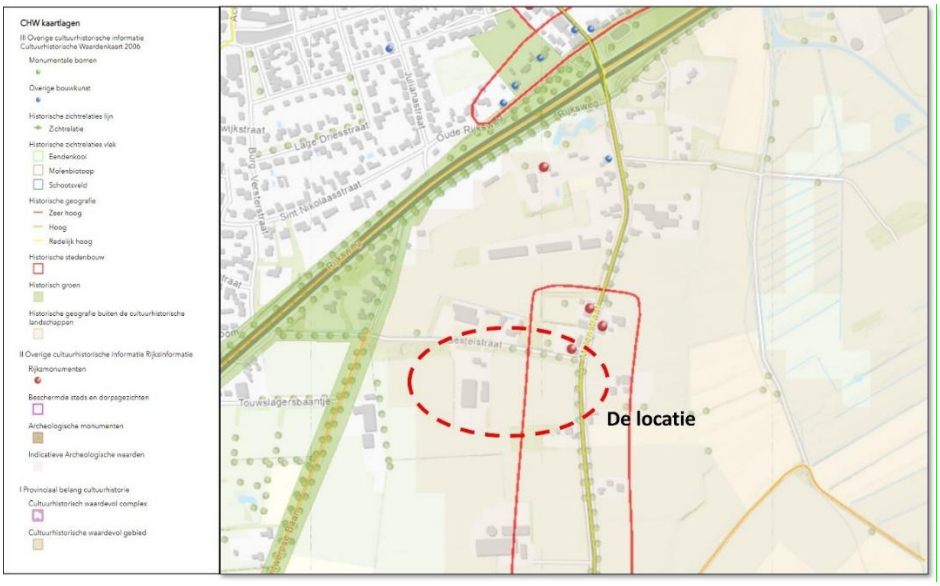


Beelden van open weiden en coulissen ten zuiden van de Gestelstraat en westen van de Molenstraat (bron: Google Maps)

De gronden waar de woningen op geprojecteerd zijn is nu in gebruik als weiland bij het stoppende agrarisch bedrijf Gestelstraat 2.

1.4. CULTUURHISTORIE

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied is gelegen is in een cultuurhistorisch vlak en aan historisch geografische lijnen en in de nabijheid van 3 rijksmonumenten. De locatie zelf kent de geen complexen van cultuurhistorisch belang. Echter omdat het gebied wel van geografische en stedenbouwkundige historische waarde is, is het wenselijk in de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing bij deze waarde aan te sluiten.



Uitsnede Cultuurhistorische waarde kaart (bron: Cultuurhistorische waarde kaart)

Het gebied is onderdeel van een zone van historische stedenbouw met een waarde redelijk hoog, Historische stedenbouw is de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing.
De zone ligt aan zuidzijde van de rijksweg, is door oude akkergronden omgeven en evenwijdig aan de oostelijk ervan gelegen Broekleij ligt de oorspronkelijke kampennederzetting met concentratie van enkele kort- en langgevelboerderijen (circa 1850) met zuidelijk daarvan latere, enigszins lintvormige uitbreiding als wegnederzetting met hoofdzakelijk aan westzijde van de weg opgetrokken woonhuizen en langgevelboerderijen (1800, circa 1920-1930).

De Molenstraat loopt parallel aan het Helvoirts Broek en wordt gekenmerkt door een afwisseling van een meer gesloten en meer open karakter met doorzichten op het open landschap en het beekdal.



Beeld van de historisch geografische lijn (bron google maps)

De Molenstraat is een lijn met waarde van historische geografie, de lijn is van redelijk hoge waarde. Een historisch geografische lijn is een historisch belangrijke lijn in het landschap. Historische geografie is de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten.

Langs deze lijn staan ook bomen van waarde met een monumentale status. Dit geldt ook voor het eerste deel van de Gestelstraat.




Beeld van de langgevel boerderijnen (bron google maps)

Aan de noordzijde van de locatie liggen aan de Molenstraat drie langgevelboerderijen met een monumentale status. Molenstraat 12, 13 en 16 zijn rijksmonument.







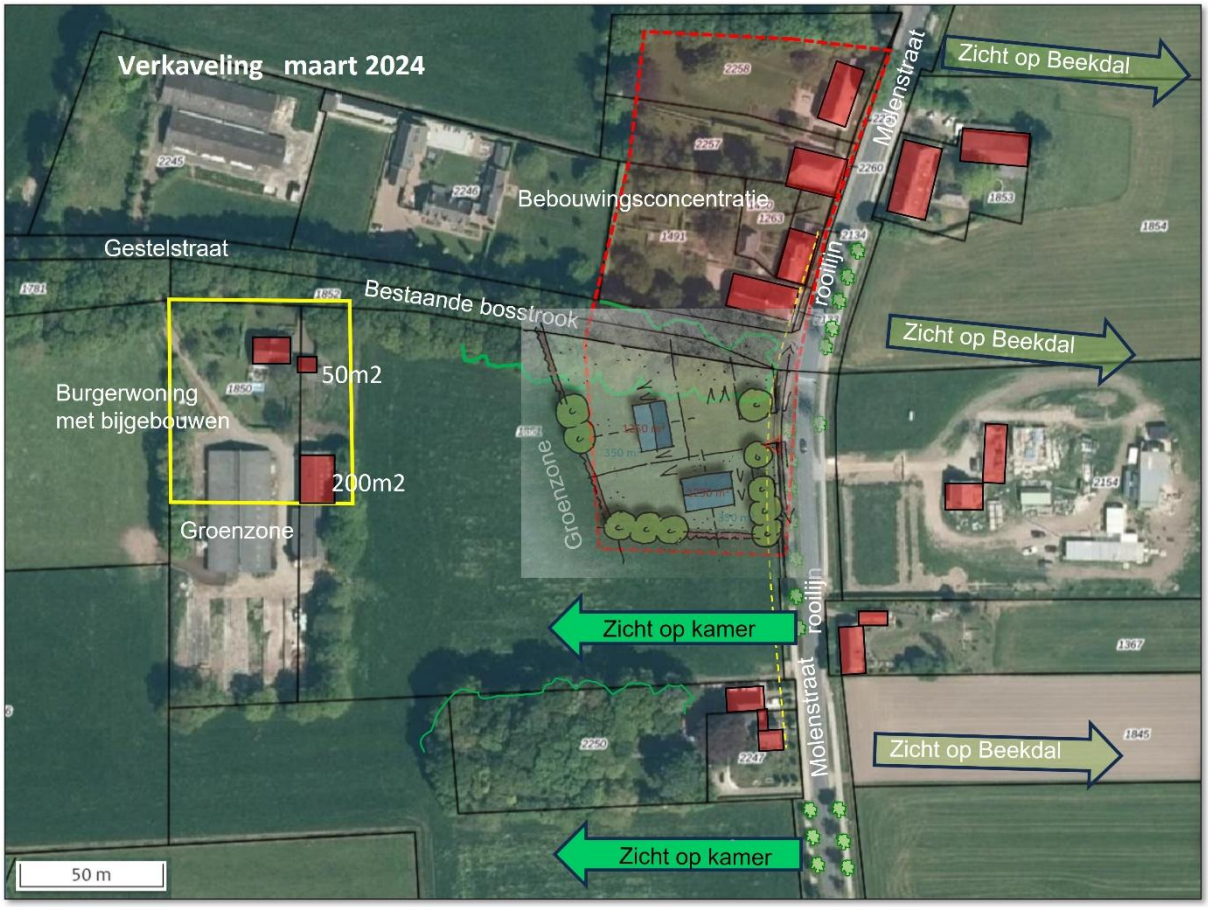
Molenstraat 12 Molenstraat 13 Molenstraat 16 (bron monumenten.nl)

Molenstraat 12: Boerderij van het langgeveltype, midden 19e eeuws, onder met riet gedekt schilddak.
Molenstraat 13: Boerderij van het langgeveltype, midden 19e eeuws, onder met riet en pannen gedekt wolfdak.
Molenstraat 16: Is een boerderij uit het midden van de 19e eeuw onder met riet gedekt wolfdak.

In de beeldkwaliteit wordt aansluiting gezocht, op een moderne manier, bij de bestaande kwaliteit. Dit komt met name tot uiting in het volume, de positionering van bebouwing en het materiaalgebruik.

1.5. BEBOUWINGSCONCENTRATIE

Het toevoegen van woningen ten zuiden van de Gestelstraat en ten westen van de Molenstraat is ruimtelijke aanvaardbaar en past logisch in het landschap. Deze locatie sluit aan bij de bestaande bebouwing op de aansluiting van de Gestelstraat en de Molenstraat. De westzijde van de weg kent rond de aansluiting tussen de Gestelstraat en de Molenstraat al een concentratie van bebouwing.



Stedenbouwkundige opzet voor de verkaveling van de locatie *(bron: gemeente Vught, ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt Bureaumarco)*

Er blijft ruimte tussen het meest zuidelijke nieuwe kavel en het perceel van Molenstraat 18 om het ritme van de bebouwing en open stukken te behouden. Tevens blijft zo een zichtlijn open naar het hart van de groene kamer.
Er ontstaat een compact cluster van bebouwing rond de aansluiting van beide straten en een logische en duurzame begrenzing van het bebouwingscluster. De openheid naar het Helvoirts Broek wordt niet aangetast. Door de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op het coulissenlandschap. De bestaande groenstructuren nemen de bebouwing gemakkelijk op in het landschap. De ontsluiting van de percelen vindt plaats op de Molenstraat op een manier die aansluit bij de ontsluiting van de bestaande bebouwing. De woningen kennen aan de westkant een brede groenstrook om de overgang naar de groene kamer vorm te geven, hierin is tevens de wateropvang van de percelen gesitueerd (in de vorm van een Wadi/greppel).

1.6. DE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Belangrijk onderdeel van de beeldkwaliteit van deze ontwikkeling is de inpassing in het landschap en hoe het plan zich verhoudt t.o.v. de verschillende landschap elementen in de directe omgeving. En hoe overgangen van de privé tuinen naar het landschap worden vormgegeven.

De Groene Kamers

Tussen de Margriet, Helvoirtsche heide en het Hengstven ligt centraal in de gemeente Haaren het gebied dat in de Structuurvisie is aangeduid als ‘De Groene Kamers’.

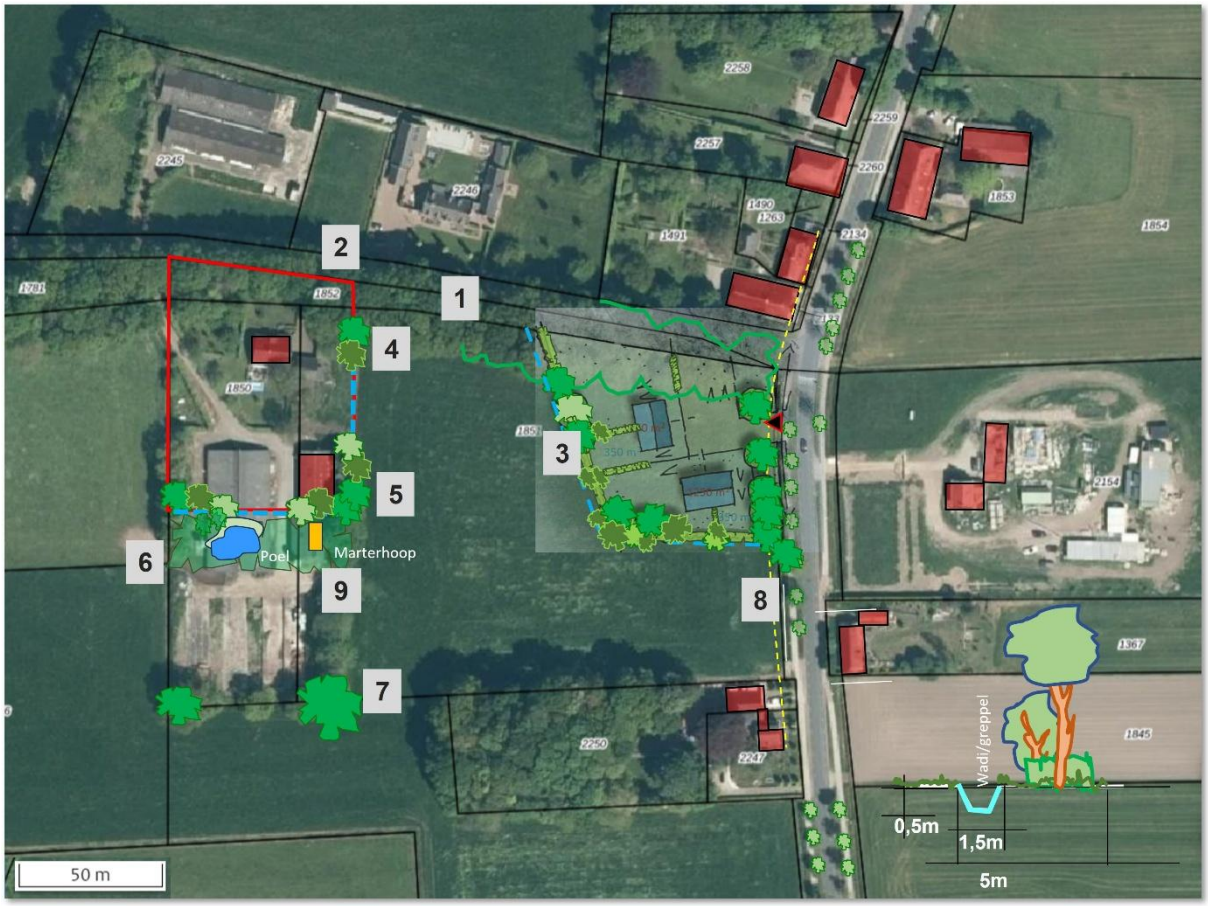
Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid, ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast.

Het plangebied wordt ingepast in het ruimtelijke casco (de groene kamer) van de Molenstraat, de Hoge Raam, de Antwerpse baan en de Gestelstraat.
De percelen in de oksel van de Gestelstraat en de Molenstraat worden landschappelijk ingepast op een wijze die past bij de uitgangspunten van De Groene Kamers.

Het bebouwingscluster is gelegen op de aansluiting van de Gestelstraat en een oude ontsluitingsweg van de Molenstraat. De kavels aan de Molenstraat liggen op ruime afstand van de bestaande bosstrook ten zuiden van de Gestelstraat. Deze vormt de rand van de groene kamer en blijft gehandhaafd. De blik op de groene kamer blijft open door een ruime open zone met een zichtlijn tussen het meest zuidelijke kavel en het perceel Molenstraat nr. 18.

Binnen het casco vormt de collectieve groenstrook, die wordt ingevuld met een houtwal, een verfijning in de kamer en zal als overgang dienen van de tuinen van de woningen naar het agrarische landschap. Vanuit de Gestelstraat blijft een gebied open tussen het voormalige agrarisch bouwblok en de nieuwe kavels.
De open ruimte in deze groene kamer is o.a. de huiskavel van het agrarische bedrijf aan de Molenstraat 20 en wordt gebruikt voor de weidegang. Het gebruik sluit aan bij het gewenste gevarieerde beeld van de kamers en is onderdeel van de principes van de carrousel van natuurontwikkeling rond het Helvoirt Broek.
Hiermee wordt voldaan aan de op de locatie van toepassing zijn de uitgangspunten die zijn beschreven in de structuurvisie voor dit landschapstype.

Het landschapsplan
Binnen het casco worden verschillende landschapselementen toegevoegd zoals houtwallen, heggen en solitaire bomen.



Schema Landschappelijke inpassing (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door Bureaumarco)

De nummers binnen het landschapsplan staan voor de verschillende landschappelijke ingrepen die het plan op een natuurlijke manier moeten inpassen in de groene kamer.
De landschappelijke inpassing bestaat uit 8 ingrepen.

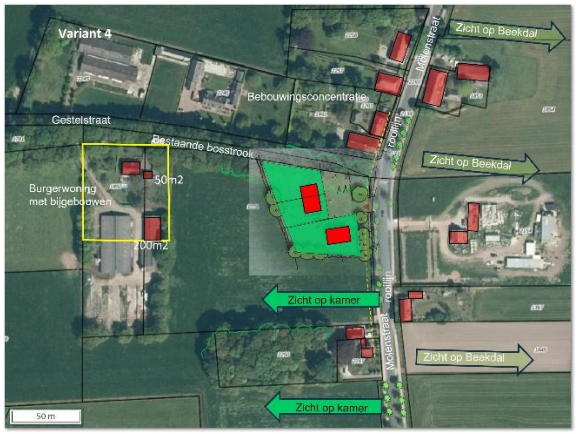
1. De eerste ingreep is het handhaven van bomen in de groenstrook ten zuiden van de Gestelstraat, een waardevolle en oude bosstrook die het beeld van de kamer aan de noordkant bepaald.
2. Het handhaven van een haag links en rechts van de inrit van de voormalige agrarische woning zodat de rest van de houtwal langs de Gestelstraat wordt beschermd.
3. Aan de westzijde van de nieuwe percelen wordt een collectieve groenstrook aangelegd. De strook wordt ingevuld met een houtwal, een verfijning in de kamer en dient als overgang van de tuinen naar het agrarische landschap. Deze houtwal is 5 meter breed en bestaat uit een gemengd struweel van vlier, meidoorn, sleedoorn, vuilboom, hulst en lijsterbes en een wadi voor de waterberging. Op de overgangen van het ene perceel naar het andere wordt een diversiteit aan bomen aangeplant. Hierdoor wordt het kamereffect versterkt.
4. De oostzijde van de kavel van de voormalige boerderij is nu nog open en wordt aangeplant met drie bomen.
5. De huidige houtwal van het voormalige agrarische perceel wordt verstrekt en krijgt een beschermde status als onderdeel van het landschapsplan.
6. Het nieuwe perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning, die ontstaat na het slopen van de stallen en het weghalen van de voederkuilen, wordt afgeplant met een houtwal die bestaat uit verschillende nieuwe delen en deels een bestaande houtwal. Aan de zuidzijde wordt een poel toegevoegd in een groene zone van 1800m2 die vrij is van agrarisch gebruik.

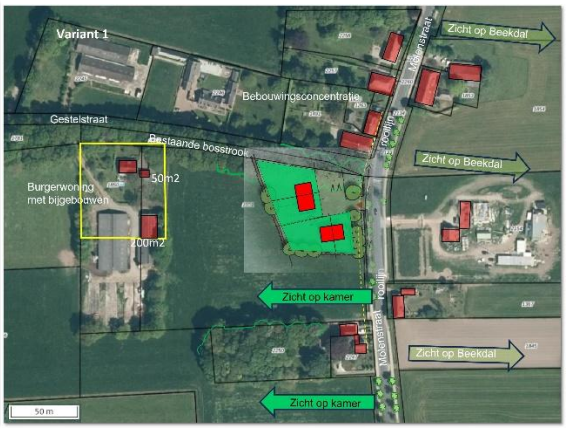
7. De open ruimte in deze groene kamer is o.a. de huiskavel van Molenstraat 20 en wordt gebruikt voor de weidegang. Het gebruik sluit aan bij het gewenste gevarieerde beeld van de kamers. Om de openheid sterker te maken wordt een deel van de oude houtwal rond de voerkuilen van de voormalige boerderij weggehaald op 1 solitaire boom na.
8. Aan de zuidkant van de percelen van de nieuwe woningen wordt een stevige haag gesitueerd om de privacy van het perceel van Molenstraat 18 te garanderen, te voorkomen dat er een schutting wordt gebouwd en het kamereffect te versterken.
9. Aan de zuidzijde van het nieuwe perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning, dat ontstaat na het slopen van de stallen en het weghalen van de voederkuilen, wordt op de groene zone van ± 1800 m² een marterhoop gerealiseerd. De hoop ligt ten oosten van de poel op een beschutte plek achter de te handhaven schuur

Met dit landschapsplan wordt voldaan aan de op de locatie van toepassing zijnde uitgangspunten die zijn beschreven in de structuurvisie voor dit landschapstype en de visie op het buitengebied van de gemeente.

1.7. VARIANTEN

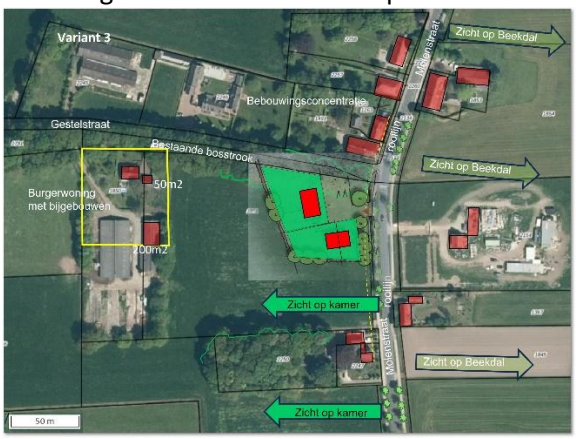
Om eerder benoemde de flexibiliteit in het plan te houden en te kunnen aansluiten bij de woningbehoefte in de gemeente, zijn binnen de regels van de provincie met betrekking tot de ruimte voor ruimte regeling en binnen de regels van het omgevingsplan vier varianten mogelijk.

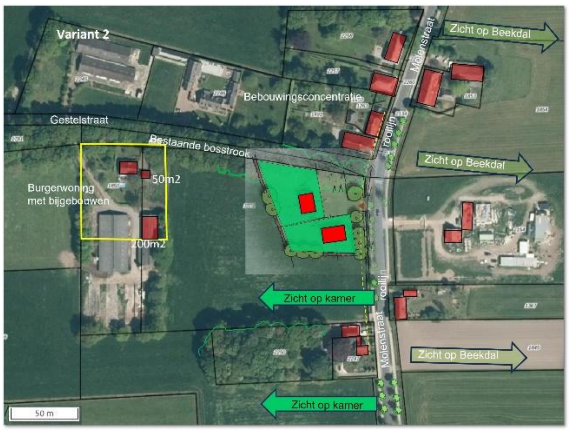




Basis variant variant 2

De basis variant bestaat uit 2 *ruimte voor ruimte titels* gesplits in 3 woningen waarvan de kleinere twee onder 1 kap woningen op de noordkant van het perceel gesitueerd, paralel aan de Molenstraat. De grote vrijstaande woning is op de zuidkant van het perceel gesitueerd,haaks op de Molenstraat is georienteerd. . Variant 2 bestaat uit 4 kleinere woningen in de vorm van 2 twee onder 1 kapwoningen. Daravan is er 1 haaks op de Molenstrata en 1 paralel aan d eMolenstrata gesitueerd. Variant 3 bestaat uit 2 kleiner woningen op de zuidzijde van de locatie, haaks op de Molenstraat en 1 grote woning op de noordzijde, paralel aan de Molenstraat . Variant 4 bestaat uit 2 grote woningen vernredig verdeel over het perceel. De woning in het zuiden is haaks op de MOlenstraat gesitueerd en woning in het in het noorden paralel aan de Molenstraat.





Variant 3 Variant 4

Verkavelingen van de locatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door Bureaumarco)

Omdat het wenselijk is om binnen de vier mogelijke verkavelingen het beeld aansluitend te houden bij het beeld van de Molenstraat en het bebouwingscluster zijn in dit Beeldkwaliteitplan daarvoor uitgangspunten en randvoorwaarde opgenomen.
Deze uitgangspunten en randvoorwaarden worden toegelicht en voorzien van referentie beelden en moeten zorgdragen dat binnen de gewenste variatie en de variatie aan bebouwing in de Molenstraat toch een kwalitatief aantrekkelijk beeld ontstaat.

1.8. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Het hoofduitgangspunt is dat de bebouwing aansluit bij het stedenbouwkundig beeld (de opbouw van het volume) van de bestaande langgevelboerderijen in de directe omgeving aan de Molenstraat. De bestaande gebouwen in de omgeving kennen allemaal een zekere eenvoud in vormentaal en materialisatie. Deze eenvoud bepaalt de sfeer van de omgeving. Met de beoogde nieuwe woningen, dient bij de bouwplannen het thema 'eenvoud' centraal te staan, de referentie daarvoor is een schuurwoning. Dit kan zich ook vertalen in eigentijdse keuzes. Voorkomen moet worden dat de hoofdgebouwen veel architectonische toevoegingen zullen gaan krijgen zoals een risaliet die leiden tot een statig karakter. Ook moet een symmetrische gevelindeling worden voorkomen. Een statig en symmetrisch beeld past niet bij de landelijke uitstraling van de omgeving en omliggende gebouwen.
Een tweede uitgangspunt is dat de woningen georiënteerd zijn rond een gezamenlijk erf.
In de verkaveling is gekozen om 1 volume parallel aan de Molenstraat te situeren en 1 volume haaks er op. De woningen zijn zo gesitueerd rond een gezamenlijk erf en hebben zo akoestisch een gunstigere positie. De opbouw van de volumes en de architectuur is zo dat de woningen, ondanks dat het er misschien 4 zijn, te lezen zijn als 2 volumes in het landschap.



Referentiebeeld met eenvoud als uitgangspunt voor schuurwoning
(Bron Hoogster architecten.nl)



Referentiebeeld met eenvoud als uitgangspunt voor schuurwoning
(bron Wenink Holtkamp achitecten)

Het aantal woningen kan varieren binnen 1 bouwvolume. Het kan op de meer traditionele wijze, met een eenvoudig bouwvolume en met met architectonische elementen die een subtiele variatie aan brengen. Binnen het hoofdvolume wordt met arctectoinische elementen op een eenvoudige wijze de indivdualitiet van de woning zichbaar.



Referentiebeeld met eenvoud als uitgangspunt voor schuurwoning
(*Bron leenders architecten en ingenieurs).*

Het aantal woningen kan varieren binnen 1 bouwvolume op een meer moderne wijze met meer variatie in het hoofdvolume en met accenten in het bouwvolume, belangrijk daarbij is dat het nog steeds leesbaar blijft als 1 volume. De indivdualiteit van de woning wordt zichbaar door de opbouw van de volumes. De volumes moeten in hoofdopzet met elkaar verbonden blijven.
Aan de zuidkant van de percelen van de nieuwe woningen wordt een stevige haag gesitueerd om de privacy van het perceel van Molenstraat 18 te garanderen, te voorkomen dat er een schutting wordt gebouwd en om het kamereffect te versterken.

1.9. BEOORDELINGSCRITERIA VOOR WELSTAND

Om de bouwaanvraag voor de 2 tot 4 nieuwbouwwoningen juist te kunnen beoordelen zijn hieronder de beoordelingscriteria voor welstand opgesomd.
Beeldkwaliteit:

- Algemeen: kiezen voor type ‘schuurwoning’ (kenmerken: eenvoud, gedekte materialen, zadeldak (geen wolfeind), geen zinken dak);
    - Hoofdgebouw:
        - Gestrekte rechthoekige plattegrond met eventuele aan en uitbouwen;
        - Eigentijdse landelijke woning;
        - Gebouw van één bouwlaag met zadeldak;
        - Nokrichting is niet vrij, maar zoals aangegeven in beeldkwaliteitsplan /stedenbouwkundige opzet: meest westelijke woning(en) de nok parallel aan de Molenstraat; de meest oostelijke de nok parallel aan de Gestelstraat;
        - Maximale goothoogte is 4,5 meter;
        - Maximale nokhoogte is 9 meter;
        - Dak gedekt met (keramische) dakpannen in donkergrijs of riet;
        - Keramische leipannen of snijriet is ook mogelijk;
        - Dakramen in het dakvlak of lage dakkapellen;
        - Goot eenvoudig – geen pvc-goot in het zicht;
        - Gevels in baksteen of hout;
        - Baksteenkleur wordt niet voorgeschreven;

        - Kleur van de kozijnen, ramen en deuren wordt niet voorgeschreven;
        - Het toepassen van moderne materialen en elementen dient deel uit te maken van het totale architectonische concept van de woning;
        - Voorzieningen die samenhangen met duurzaam bouwen dienen goed vormgegeven te worden en moeten integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept.
    - Bijgebouw:
        - Functionele in de basis rechthoekige plattegrond;
        - In esthetiek aansluitend op hoofdgebouw;
        - Schuurachtig volume van één bouwlaag met een kap;
        - Dak is zadeldak;
        - Nokrichting is haaks op de richting van het hoofdgebouw;
        - Maximale goothoogte 3 meter;
        - Maximale nokhoogte 5,5 meter;
        - Dakhelling 40 tot 60 graden;
        - Mag verbonden worden met hoofdgebouw middels ondergeschikt koppelstuk;
        - Koppelstuk met plat dak;
        - Goot eenvoudig – geen pvc-goot in het zicht;
        - Gevels in baksteen of hout;
        - (Baksteen)kleur passend bij hoofdgebouw;
        - Kleur van de kozijnen, ramen en deuren wordt niet voorgeschreven;
        - Carport aan voorzijde is toegestaan (niet voor voorgevel hoofdgebouw);
        - Het is ook mogelijk de voorzijde open te werken of een gedeelte van het bijgebouw als overkapping uit te voeren;
        - Voorzieningen die samenhangen met duurzaam bouwen dienen goed vormgegeven te worden en moeten integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept.
    - Verder zijn de voorschriften zoals vastgelegd in het bestemmingsplan op de nieuwbouw van toepassing.